



भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—SECTION 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 319]	नई दिल्ली, बृहस्पतिवार, अगस्त 23, 2018/भाद्र 1, 1940
No. 319]	NEW DELHI, THURSDAY, AUGUST 23, 2018/BHADRA 1, 1940

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण अधिसूचना

मुंबई, 10 अगस्त 2018

सं. टीएएमपी/62/2016-केओपीटी.—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 के प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण, एतद्द्वारा, कोलकाता पत्तन न्यास से (केओपीटी) के कोलकाता स्थित भवनों की किराया अनुसूची के संशोधन के लिए कोलकाता पत्तन न्यास (केओपीटी) से प्राप्त केओपीटी के प्रस्ताव का, इसके साथ संलग्न आदेश के अनुसार, निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण मामला संख्या टीएएमपी/62/2016-केओपीटी

कोलकाता पत्तन न्यास

आवेदक

गणपूर्ति

- (i). श्री टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)
- (ii). श्री रजत सच्चर, सदस्य (आर्थिक)

आदेश
(जुलाई, 2018 के 31वें दिन पारित)

यह मामला कोलकाता पत्तन न्यास के कोलकाता स्थिति भवनों की किराया अनुसूची में संशोधन के लिए कोलकाता पत्तन न्यास (केओपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2.1 प्राधिकरण ने कोलकाता और हल्दिया स्थित कोलकाता पत्तन न्यास की भूमि और भवनों के किराये 29 मार्च, 2017 के आदेश संख्या टीएएमपी/62/2016-केओपीटी के द्वारा अनुमोदित किये थे। यह आदेश राजपत्र संख्या 224 के द्वारा 31 मई, 2017 को भारत के राजपत्र में अधिसूचित हुए थे।

2.2. केओपीटी के प्रस्ताव में जो 29 मार्च 2017 के उक्त आदेश में परिणत हुआ भूमि के लिए किरायों के निर्धारण के अतिरिक्त, केओपीटी ने अन्य बातों के साथ-साथ, भांडागारों और भवनों, गोदामों, वाणिज्यिक कार्यकलापों के लिए प्रमुख अन्य संरचनाओं, डॉक में कार्यालय/दुकानों, शैडों तथा स्नानागारों, गैरेजों आदि जैसी अन्य संरचनाओं के लिए भी किरायों का प्रस्ताव किया था।

2.3. केडीएस में भवनों और संरचनाओं का मूल्यांकन एक मूल्यांकक द्वारा मूल्यहासित प्रतिस्थापना लागत विधि का आकलन करते हुए किया गया था। जैसा मूल्यांकन रिपोर्ट में स्पष्ट किया गया है मूल्यांकन द्वारा मूल्यहासित प्रतिस्थापना लागत विधि से भवन का मूल्यांकन भवन की [वर्तमान प्रतिस्थापना लागत निकालने के लिए उसी उपयोगिता के लिए सीपीडब्ल्यूडी ने सुविचारित किया होता प्रचलित कुर्सी क्षेत्र पर (पीएआर)] के साथ उसकी वर्तमान प्रतिस्थापना लागत का पता लगाकर किया गया है। तत्पश्चात् मूल्यांकन द्वारा भवन के बाजार मूल्य के 6% पर वार्षिक किराये का परिकलन किया था। जैसा केडीएस के लिए निर्धारित किया गया था।

3.1. संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 पत्तन भूमियों के बाजार मूल्य तथा पट्टा किराये के निर्धारण के लिए अनुसारित की जाने वाली प्रक्रिया और कार्यपद्धति निर्धारण करते हैं। पत्तन न्यास के स्वामित्व वाले और इसके निर्मित परिसर के लिए पट्टा किराये के निर्धारण हेतु भूमि नीति में कोई विशिष्ट दिशानिर्देश निर्धारित नहीं किए गए हैं। इस संबंध में इस मामले में हमने उपयुक्त सलाह लेने के लिए पोत परिवहन मंत्रालय को एमओएस को 18 मार्च, 2014 के पत्र संख्या टीएएमपी/8/2015-सामान्य द्वारा लिखा था। उस समय तक एमओएस का उत्तर प्रतीक्षित था।

3.2. इस प्राधिकरण को पत्तन न्यास से संबंधित अथवा उसके कब्जे वाली किसी संपत्ति के लिए समय-समय पर दरमान को लागू करने को शासित करने वाली शर्तें तथा दरमान निर्धारित करने के लिए महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 49 (1) के अधीन सांविधिक अधिकार प्राप्त हैं। इसके अलावा, एमपीटी अधिनियम, 1963 की धारा 2 (ट) के अनुसार भूमि, पृथ्वी से जुड़ी चीजें अथवा पृथ्वी से जुड़ी किसी वस्तु से स्थायी रूप से जुड़े शामिल हैं। ऐसे स्थिति में, बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए भूमि नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित कार्यपद्धति और पत्तन 'भूमि' के लिए वार्षिक पट्टा किराये के रूप में आरक्षित कीमत को बाजार मूल्य के निर्धारण और 'भवनों' के लिए पट्टा किराये के रूप में आरक्षित कीमत के लिए भी इसी प्रकार लागू किए गए हैं।

3.3. संरचनाओं के लिए किरायों के निर्धारण के संबंध में, यहां पर मरूगांव पत्तन न्यास (एमओपीटी) के विभिन्न पत्तन ढांचों के लिए किरायों का निर्धारण करते हुए इस प्राधिकरण द्वारा पारित आदेश सं. टीएएमपी/32/2015-एमओपीटी दिनांक 27 फरवरी 2016 के संदर्भ का उल्लेख करना प्रासंगिक होगा। ढांचों के मूल्यांकन हेतु पत्तन ने कहा था कि उसने भूमि नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित पांच कारकों को अंगीकृत करते हुए भूमि तथा निर्मित क्षेत्रों के कुल मूल्य पर विचार करते हुए ढांचों के मूल्यनिर्धारण पर पहुंचा था। पत्तन ने भूमि नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित चौथी पद्धति के अनुसार ढांचों के मूल्यांकन के लिए अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता नियुक्त किया था। पत्तन ने बताया था कि मूल्यांकनकर्ता ने ढांचों के मूल्यनिर्धारण पर पहुंचने के लिए आधार रूप में भूमि तथा निर्मित क्षेत्रों के कुल मूल्य पर विचार किया था। पत्तन ने स्पष्ट किया था कि लागत दृष्टिकोण इसके ढांचे के लिए मूल्यनिर्धारण हेतु अंगीकृत किया गया है। लागत दृष्टिकोण के अधीन, परिवर्तन/वापसी लागत अर्थात् समान प्रकार के ढांचे के साथ नया ढांचा निर्मित करने की लागत, वही अथवा समान विशिष्टताएं, डिजाइन, भवन सामग्रियां आदि परिकलित किए गए थे। संपत्ति का 'उचित बाजार मूल्य' प्रत्येक ढांचे के लिए नए निर्माण की लागत से सभी छूट/भत्ता/मूल्यहास पर विचार करने का बाद निर्धारित किया बताया गया है। अनुमोदन मूल्यांकनकर्ता ने पृष्टि की थी कि उनके द्वारा अनुमोदित कार्यपद्धति संपत्तियों के मूल्यांकन हेतु मानक पद्धति है। एमओपीटी ने निष्कर्षित: यह भी स्पष्ट किया था कि ढांचे का मूल्यांकन मौजूदा निर्माण लागत अथवा ढांचों की परिवर्तन लागत नहीं है, परंतु परिसरों का वर्तमान मूल्य है। इस प्रकार यह प्राधिकरण अपने आदेश सं. टीएएमपी/32/2015-एमओपीटी दिनांक 27 फरवरी 2016 में पत्तन को प्रस्ताव के साथ गया था और पत्तन द्वारा प्रस्तावित एमओपीटी के ढांचों के लिए किरायों का निर्धारण किया था।

3.4. जब एमओपीटी में ढांचों के लिए किराये भूमि नीति दिशानिर्देशों में शामिल विनिर्दिष्ट के अनुसार मूल्यांकनकर्ता द्वारा यथा निर्धारित ढांचे के वर्तमान बाजार मूल्य के आधार पर निर्धारित किए गए हैं, मूल्यहासित सुधार की परिवर्तन लागत पद्धति के आधार पर केडीएस तथा एचडीसी में केओपीटी के विभिन्न ढांचों के लिए किरायों का निर्धारण करना संरचनाओं का बाजार मूल्य दर्शाया दिखाई नहीं देता है। उसी समय, यदि केवल भूमि के किरायों को इसके बाजार मूल्य के आधार पर संशोधित किया जाता है और संरचनाओं के लिए किरायों को अनछुआ छोड़ दिया जाता है तो यह एक ऐसी स्थिति हो सकती है जहां एक खुली भूमि का पट्टाधारी भूमि मूल्यों के अपडेशन के कारण वर्धित किरायों की उदायगी करेगा। जबकि ढांचे का पट्टाधारी, जो ढांचों में मूल्य सर्वर्धित सेवाओं का आदंद लेता है, खुली भूमि के पट्टाधारी की तुलना में उसके किरायों में किसी वृद्धि के अधीन नहीं होगा। यह स्वीकार करना होगा कि संरचना के लिए पट्टा किराये केवल संरचना के मूल्य पर आधारित नहीं होंगे अपितु भूमि के मूल्य पर भी आधारित होंगे जिसे निर्मित किया गया है। इस असमान स्थिति पर काबू पाने के लिए, यह जरूरी था कि केडीएस में संरचनाओं के लिए भी किरायों में वृद्धि की जाए।

3.5. तदनुसार, इस प्राधिकरण ने 29 मार्च, 2017 के अपने आदेश संख्या टीएमपी/62/2016-केओपीटी द्वारा कोलकाता स्थित केओपीटी की संरचनाओं के किरायों में 40% की (केडीएस स्थित भूमि के किरायों में औसत वृद्धि) अथवा केओपीटी द्वारा चोहे गए किरायों में वृद्धि, जो भी कम हो, की तदर्थ आधार पर वृद्धि कर दी थी जो वर्ष 2011 में केओपीटी के किरायों की पिछली समीक्षा के दौरान अपनायी गई पद्धति के अनुरूप थी।

3.6. तत्पश्चात् केओपीटी को यह सलाह दी गई थी कि वह 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों में यथा विनिर्दिष्ट ढांचों के बाजार मूल्य के आधार पर हल्दिया में केओपीटी के ढांचों के लिए किरायों का निर्धारण करने के लिए आदेश की अधिसूचना की तारीख से दो माह के भीतर सुविश्लेषित प्रस्ताव लेकर आए। केओपीटी, को यह अनुरोध भी किया गया था कि वह बाजार मूल्य के आधार पर ढांचों के लिए किरायों के निर्धारण हेतु एमओपीटी आदेश से संदर्भ ले सकता है जैसाकि पहले दर्शाया गया है।

3.7. केओपीटी से यह नोट करने का अनुरोध भी किया गया था कि केओपीटी द्वारा दाखिल किए जाने वाले प्रस्ताव के आधार पर हल्दिया में केओपीटी के ढांचों के लिए निर्धारित किए जाने वाले संशोधित किरायों को भावी प्रभावा से लागू किया जाएगा और इसकी वैधता एचडीसी में केओपीटी भूमियों के मामले में निर्धारित किरायों की वैधता सह-समाप्य होगी।

4.1. उक्त संदर्भित आदेश पारित करने के पश्चात्, केओपीटी ने 11 अप्रैल, 2017 के पत्र में बताया था कि एमओपीटी स्थित संरचनाओं की दर के निर्धारण के लिए अपनायी गई पद्धति के बारे में प्राधिकरण द्वारा स्पष्ट की गई स्थिति से, ऐसा प्रतीत होता है कि संरचनाओं का मूल्यांकन भूमि के मूल्य और उसी प्रकार के नए ढांचे के निर्माण की प्रतिस्थापना/पुनर्निवेश की लागत तथा आवश्यक मूल्यह्रास पर सुविचार किया गया है। केओपीटी ने भी यही पद्धति अपनायी है। "सुधार की मूल्यह्रासित प्रतिस्थापना लागत" प्रयुक्त शब्दावली भवन की आयु और स्थिति के लिए मूल्यह्रास करने के पश्चात् संबंधित ढांचे की प्रतिस्थापना लागत के अलावा कुल नहीं है। इसके अतिरिक्त, ढांचे की प्रतिस्थापना लागत का निर्धारण सीपीडब्ल्यूडी मैनुअल में निर्धारित यूनिट की निर्माण लागत अपना कर किया गया है। चूंकि केओपीटी द्वारा अपनायी गई विधि, एमओपीटी के मामले में इस प्रधिकरण द्वारा अनुमोदित पद्धति के सभाव है, केओपीटी ने नया प्रस्ताव प्रस्तुत करने के लिए दबाव न डालने का अनुरोध किया और केओपीटी द्वारा पहले से प्रस्तावित दरों को अनुमोदित करने का अनुरोध किया था।

4.2. इस संबंध में केओपीटी को 20 अप्रैल, 2018 के हमारे पत्र के द्वारा निम्नलिखित पर ध्यान देने का अनुरोध किया गया था:—

(i). केओपीटी द्वारा अपनी संरचनाओं के मूल्यांकन के लिए अपनायी गई पद्धति निम्नवत् है:—

- (क). संरचना का मूल्यांकन वर्तमान मूल्यह्रासित प्रतिस्थापना लागत विधि द्वारा किया गया है।
- (ख). भवन की मूल्यह्रासित प्रतिस्थापना लागत का आकलन उसी यूनिट की प्रतिस्थापना लागत और उस पर हुए मूल्यह्रास को घटा कर किया गया है।
- (ग). भवन की वर्तमान प्रतिस्थापना लागत (सीआरसी) को के.लो.नि.वि प्रचलित कुर्सी क्षेत्र दर (पीएआर) पर निकाला गया है।
- (घ). भवन के मूल्यह्रास के पश्चात् पुनर्मूल्यांकित मूल्य (आरवीएडी) उसके मूल्यह्रास पर सुविचार करने के पश्चात् निकाला गया है।
- (ङ). उस भूमि का मूल्य जिस पर भवन बना हुआ है पर सुविचार भवन के क्षेत्रफल के @10% सर्कुलेशन क्षेत्रफल को और जोड़कर निकाला गया है।
- (च). संरचना का मूल्य निकालने के लिए भूमि की इस परिकलित लागत में भवन की आरवीएडी को जोड़ दिया गया है।

(ii). मरमुगाव पत्तन न्यास (एमओपीटी) द्वारा अपनी संरचनाओं के मूल्यांकन के लिए अपनायी गई पद्धति इस प्रकार है:-

- (क). संरचनाओं के मूल्यांकन के लिए लागत पद्धति अपनायी गई है। लागत पद्धति के अंतर्गत समान प्रकार के निर्माण वही और समान विनिर्देशन, डिजाइन, भवन सामग्री आदि के लिए नई संरचना के निर्माण की लागत का परिकलन किया जाता है।
- (ख). इस लागत में, इस संरचना की आयु, स्थान और अन्य कारकों, वर्तमान स्थिति, सुदृढ़ता, अनुरक्षण के आधार पर शेष किफायती जीवन के लिए उपयुक्त छूट/रियायत पर सुविचार किया जाता है।
- (ग). इस प्रकार, उसकी संरचना के नए निर्माण की लागत में से सभी छूटों/रियायतों/ मूल्यह्रास पर सुविचार करने के पश्चात् संपत्ति का उचित बाजार मूल्य निमांला जाता है।

(घ). संरचना का मूल्यांकन वर्तमान निर्माण लागत नहीं होती अपितु परिसर का वर्तमान मूल्य होता है।

(iii). उपरोक्त से, यह पाया गया था कि केओपीटी द्वारा अपनायी गई पद्धति और एमओपीटी द्वारा अपनायी गई पद्धति के बीच मूल अंतर छूट कारक में निहित है अर्थात् वर्तमान प्रतिस्थापना लागत निकालने के पश्चात्, एमओपीटी ने संरचना की आयु, स्थान और शेष किफायती जीवन को ध्यान में रखकर छूट कारक पर सुविचार किया है और तदनुसार संरचना का बाजार मूल्य दर्शाया है। जबकि केओपीटी ने संदर्भाधीन संरचना के संचयी मूल्यहास को घटाया है जो संरचना के बाजार मूल्य को नहीं दर्शाती।

4.3. चूंकि भू-नीति दिशानिर्देश किरायों का निर्धारण बाजार मूल्य पर करने की अपेक्षा रखते हैं, केओपीटी को कोलकाता और हल्दिया में प्रत्येक संरचना का बाजार मूल्य निकालने का अनुरोध किया गया था ताकि कोलकाता और हल्दिया स्थित संरचनाओं का किराया निर्धारित किया जा सके।

5.1. इस पृष्ठभूमि में, केओपीटी ने अपने 18 जून, 2018 के पत्र संख्या एलएनडी/464/एफ/आरएफसी/एक्सआईएक्स/(एडीडीएल)/18/912 के द्वारा निम्नलिखित निवेदन किया:—

(i). केओपीटी द्वारा अपनायी गई प्रणाली, एमओपीटी द्वारा अपनायी गई प्रणाली और पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी स्पष्टीकरण, देखें 14 मई 2018 के क्रमांक 6 पर स्पष्टीकरण परिपत्र (भूमि प्रबंधन) संख्या 2018 का 1, नीचे दिया जा रहा है:—

क्र.सं.	केओपीटी द्वारा अपनायी गई प्रणाली	एमओपीटी द्वारा अपनायी गई प्रणाली	नीति संबंधी दिशानिर्देशों पर स्पष्टीकरण पर परिपत्र (भू प्रबंधन संख्या 2018 का)
1.	संरचना का मूल्यांकन वर्तमान मूल्यहासित प्रतिस्थापना लागत विधि द्वारा किया गया है।	संरचनाओं के मूल्यांकन के लिए लागत पद्धति अपनायी गई है।	संरचना का मूल्यांकन प्रतिस्थापना आधार पर किया जाना चाहिए।
2.	भवन की मूल्यहासित प्रतिस्थापना लागत का आकलन उसी यूनिट की प्रतिस्थापना लागत और उस पर हुए मूल्यहास को घटा कर किया गया है।	लागत पद्धति के अंतर्गत समान प्रकार के निर्माण वही और समान विनिर्देशन, डिजाइन, भवन सामग्री आदि के लिए नई संरचना के निर्माण की लागत का परिकलन किया जाता है।	संरचना का मूल्यांकन प्रतिस्थापना आधार पर किया जाना चाहिए। जिसे भारतीय लेखांकन मानक में (भारत एस 113) लागत आधार पर उचित मूल्य मापन के रूप में परिभासित किया गया है अर्थात् वर्तमान प्रतिस्थापना मूल्य/परिसंपत्ति की लागत यानी मूल संपत्ति का वर्तमान बाजार मूल्य घटा प्रयोग की अवधि का मूल्यहास और अपक्षय।
3.	भवन की वर्तमान प्रतिस्थापना लागत (सीआरसी) को के.लो.नि.वि. प्रचलित कुर्सी क्षेत्र दर (पीएआर) पर निकाला गया है।	इस लागत में, इस संरचना की आयु, स्थान और अन्य कारकों, वर्तमान स्थिति, सुदृढ़ता, अनुरक्षण के आधार पर शेष किफायती जीवन के लिए उपयुक्त छूट/रियायत पर सुविचार किया जाता है।	इसके अतिरिक्त, जीएफआर 2017 के नियम 310 (3) के निबंधनों के संदर्भ में, "भवनों और भूमि पर सुपर ढांचों का हस्तांतरण वर्तमान लागत में से भूमि पर खड़े इन ढांचों के मूल्यहास को घटा कर किया जाना चाहिए"।
4.	भवन की वर्तमान प्रतिस्थापना लागत (सीआरसी) को के.लो.नि.वि. प्रचलित कुर्सी क्षेत्र दर (पीएआर) पर निकाला गया है।	इस प्रकार, उसकी संरचना के नए निर्माण की लागत में से सभी छूटों/रियायतों/मूल्यहास पर सुविचार करने के पश्चात् संपत्ति का उचित बाजार मूल्य निमाला जाता है।	
5.	उस भूमि का मूल्य जिस पर भवन बना हुआ है पर सुविचार भवन के क्षेत्रफल के @10% सर्कुलेशन क्षेत्रफल को		

	और जोड़कर निकाला गया है।		
6.	संरचना का मूल्य निकालने के लिए भूमि की इस परिकलित लागत में भवन की आरबीएडी को जोड़ दिया गया है।	संरचना का मूल्यांकन वर्तमान निर्माण लागत नहीं होती अपितु परिसर का वर्तमान मूल्य होता है।	

केओपीटी द्वारा स्पष्टीकरण 14 मई, 2018 के स्पष्टीकरण परिपत्र (भूमि प्रबंधन) संख्या 2018 का 1 की प्रति भेजी गई है।

- (ii). एमओपीटी द्वारा अपनाया गया छूट कारक केवल वहीं पर लागू हो सकता है जहां संरचनाओं की संख्या बहुत कम होती है परंतु वही छूट कारक केओपीटी में लागू नहीं हो सकता क्योंकि केओपीटी में संरचनाएं काफी अधिक संख्या में हैं। दरमानों की तैयारी के समय संरचनाओं की इतनी बड़ी संख्या के लिए व्यक्ति मूल्यांकन संभव नहीं होता।
- (iii). केओपीटी को प्राधिकरण के 20 अप्रैल 2017 के पत्र के पश्चात्, केओपीटी ने प्राधिकरण के दिशानिर्देशों के अनुसार केओपीटी की संरचनाओं के पुनर्मूल्यांकन के लिए विख्यात परामर्शदाता/मूल्यांकक मैसर्स कालियर्स इंटरनैशनल से संपर्क किया।
- (iv). अवलोकन के पश्चात्, मूल्यांकक/परामर्शदाता ने 8 फरवरी, 2018 को अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत की जो यह बताती है:—

"इसके अतिरिक्त, और अपनी स्थिति की पुनर्पुष्टि करते समय, यह नोट किया जाए कि हमने संरचना के बाजार मूल्य आकलित करते समय संरचना की आयु, शेष किफायती जीवन, स्थान आदि प्रतिमानों पर सुविचार किया है। कृपया यह भी नोट करें कि हमने निम्नलिखित मूल्य घटकों को जोड़कर ढांचे का बाजार मूल्य आकलित किया है:

- ढांचे से संबद्ध भूमि का बाजार मूल्य।
- ढांचे का मूल्यहासित प्रतिस्थापना मूल्य।

भूमि का बाजार मूल्य निकालते समय हमने समय, भू-प्रयोग, स्थान और भौतिक अवसंरचना, स्वामित्व आदि जैसे विभिन्न कारकों पर पहले ही सुविचार और समायोजन कर लिया है। दूसरी ओर, ढांचे का मूल्यहासित प्रतिस्थापना मूल्य निकालते समय हमने आयु, शेष किफायती जीवन आदि कारकों का समंजन किया है। अतः आकलित मूल्य बाजार मूल्य प्रदर्शित करता है।"

मूल्यांकक/परामर्शदाता की रिपोर्ट की प्रति भी केओपीटी ने भेजी है।

- (v). आगे यह कि केओपीटी द्वारा अपनायी गई प्रक्रिया जीएफआर-2017 के नियम 310(3) में उल्लिखित प्रक्रिया है और पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा 14.05.2018 के स्पष्टीकरण परिपत्र (भू-प्रबंधन) संख्या 2018 का 1 के क्रमांक 6 में दिये गए स्पष्टीकरण के अनुरूप है। केओपीटी द्वारा जीएफआर 2017 की प्रति प्रस्तुत की गई है।

5.2. उक्त निवेदन के आधार पर केओपीटी ने उन दरों को अनुमोदित करने का अनुरोध किया है जिनका केओपीटी ने पहले प्रस्ताव किया था। वर्तमान में, प्राधिकरण के 29 मार्च 2017 के आदेश के निबंधनों के संदर्भ में केओपीटी अपनी संरचनाओं के लिये किरायेदारों से 07.04.2016 से घटी दर पर किराये की वसूली कर रहा है अर्थात् प्रस्तावित दर से 35% पर। इसलिये पत्तन ने केओपीटी की संरचनाओं के लिये केओपीटी के मूल प्रस्ताव पर 07.04.2016 से सुविचार करने का अनुरोध किया है।

6. केओपीटी की भिन्न संरचनाओं के किराये केओपीटी के 2016 के प्रस्ताव का एक भाग हैं और इसलिए प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों के साथ उस समय परामर्श किया गया था। यह सुविचार करते हुए कि केओपीटी ने उन्हीं किरायों का प्रस्ताव किया है जो उन्होंने पहले प्रस्ताव किया था, केओपीटी के वर्तमान प्रस्ताव को पहले की कार्यवाही के एक विस्तार को पहले की कार्यवाही के एक विस्तार के रूप में माना जाता है और इसलिए प्रयोक्ताओं के साथ अलग से परामर्श के लिए नहीं लिया जाता। विभिन्न प्रयोक्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों द्वारा किये गए निवेदनों पर इस प्राधिकरण द्वारा उस समय पहले ही विचार कर लिया गया था।

7.1. जैसा कि पहले बताया गया है, भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 पत्तन भूमियों के बाजार मूल्य तथा पट्टा किराये के निर्धारण के लिए अनुसारित की जाने वाली प्रक्रिया और कार्यपद्धति निर्धारण करते हैं। पत्तन न्यास के स्वामित्व वाले और इसके निर्मित परिसर के लिए पट्टा किराये के निर्धारण हेतु भूमि नीति में कोई विशिष्ट दिशानिर्देश निर्धारित नहीं किए गए हैं।

7.2. इस संबंध में, पोत परिवहन मंत्रालय ने अपने 14 मई, 2018 के पत्र संख्या पीडी-13017/2/2014-पीडी- IV के द्वारा स्पष्टीकरण परिपत्र (भू-प्रबंधन) संख्या 2018 के 1 जारी किया। उक्त परिपत्र के अनुसार एमओएस ने भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 से

संबंधित कुछेक मुद्दों पर स्पष्टीकरण जारी किये हैं। इस संबंध में, मुद्दा संख्या 6 और स्पष्टीकरण संख्या 6 को नीचे पुनः उद्धृत किया जाता है:-

"मुद्दा 6:

ऐसे मामले हैं, जहां भूमि उद्योग, सेवा सैक्टर या वाणिज्यिक यूनिटों के लिए पट्टे पर आबंटित की जाती है। यह यूनिटें गोइंट कंसर्व के रूप में अब भी चल रही हैं किंतु पट्टा नवीकरण प्रदान नहीं करता। नया पट्टा देने के लिए क्या प्रणाली अपनायी जाये और लागू की जाने वाली दरें क्या होंगी?"

स्पष्टीकरण 6:

- (i). संरचना का मूल्यांकन पत्तन न्यास और वर्तमान पट्टाधारी दोनों को परस्पर स्वीकार्य मूल्यांकन द्वारा किया जायेगा जो पत्तन प्राधिकारी द्वारा प्रस्तावित 3 मूल्यांककों के पैनेल में से संबंधित पक्षकारों को एक नियत अवधि के भीतर मूल्यांकक का किसी एक का चयन करना होगा। यहां मूल्यांकक की परस्पर सहमति है न कि संरचना की।
- (ii). जबकि दिशानिर्देश निविदा के लिए नवीनतम दरमान के 10% पर वैध बोली पर ईएमडी की व्यवस्था करते हैं, परंतु ढांचे के मूल्य के लिए ईएमडी की कोई व्यवस्था नहीं है। सिवा मूल पट्टाधारी के सभी बोली लगाने वालों से, संरचना के मूल्य के 10% के दरमान बैंक गारंटी के रूप में ईएमडी भी ली जा सकती है।
- (iii). लेखांकन मानक में (भारत एएस 113) लागत आधार पर उचित मूल्य मापन के रूप में परिभासित किया गया है अर्थात् वर्तमान प्रतिस्थापना मूल्य/परिसंपत्ति की लागत यानी मूल संपत्ति का वर्तमान बाजार मूल्य घटा प्रयोग की अवधि का मूल्यहास और अपक्षय।

7.3. उक्त स्पष्टीकरण वही है जिसका संदर्भ केओपीटी ने अपने जून, 2018 के पत्र में किया है।

8.1. उक्त स्पष्टीकरण के अनुसार, संरचना का मूल्यांकन मूल संपत्ति के प्रचलित बाजार मूल्य में से उपयोग और अपक्षय की अवधि के मूल्यहास को हिसाब में लेकर किया जाना चाहिए।

8.2. इस संबंध में, जैसा पहले चर्चा की गई है, केओपीटी ने कोलकाता स्थित केओपीटी की भूमि और भवनों के किरायों के संशोधन के दौरान, कोलकाता स्थित विभिन्न संरचनाओं के किरायों का प्रस्ताव समान उपयोगिता के साथ संरचनाओं की प्रतिस्थापित लागत और उसमें से अर्जित मूल्यहास को घटाकर किया था। इसके अतिरिक्त, जैसा केओपीटी ने अब बताया है, मूल्यांकक ने, कोलकाता स्थित विभिन्न संरचनाओं के किरायों का निर्धारण करते समय, संरचना का बाजार मूल्य निकालने के लिए संरचना की आयु शेष किफायती जीवन, स्थान आदि जैसे प्रतिमानों को सुविचार में लिया है।

8.3. ऊपर किये गए निवेदन के आधार पर, यह देखा जाता है कि विभिन्न संरचनाओं का बाजार मूल्य, जिसके आधार पर केओपीटी ने वर्ष 2016 में किरायों का प्रस्ताव किया था, वर्ष 2018 में एमओएस द्वारा जारी स्पष्टीकरण संरचनाओं के मूल्यांकन के लिए निर्धारित प्रणाली के अनुरूप है। केओपीटी द्वारा अपनायी गई विधि केओपीटी/मूल्यांकन द्वारा जैसा अब स्पष्ट किया है, सामान्यतः एमओपीटी द्वारा अपनायी गई प्रणाली के अनुरूप ही है। यह कथित बाजार मूल्य पर आधारित है और जिसके आधार पर प्रत्येक संरचना का बाजार मूल्य और बाद में किया गया समंजन निर्धारित किया गया है और कि मूल्यांकक द्वारा कोलकाता स्थित प्रत्येक संरचना के बाजार मूल्य के 6% पर वार्षिक किराये का निर्धारण किया गया है।

8.4. किराये, जैसा मूल्यांकक ने सुझाये हैं, एलएसी द्वारा संस्तुत हैं और केओपीटी के न्यासी मंडल द्वारा अनुमोदित है।

9.1 केओपीटी द्वारा दी गई पुष्टि के आधार पर कि कोलकाता स्थित विभिन्न संरचनाओं के किरायों के निर्धारण में अपनायी गई प्रणाली एमओएस द्वारा जारी स्पष्टीकरण परिपत्र (भू-प्रबंधन) संख्या 2018 का 1 के अनुरूप है और एलएसी द्वारा संस्तुत और केओपीटी के न्यासी मंडल द्वारा अनुमोदित है, यह प्राधिकरण कोलकाता स्थित केओपीटी की विभिन्न संरचनाओं के किरायों का अनुमोदन करने के प्रवृत्त है, जैसा केओपीटी ने सितंबर, 2016 में पहले प्रस्ताव किया था और 29 मार्च, 2017 के आदेश संख्या टीएएमपी/62/2016-केओपीटी में विर्णित किया गया था। कोलकाता स्थित केओपीटी विभिन्न संरचनाओं की संशोधित किराया अनुसूचियां अनुलग्नक के रूप में संलग्न हैं।

9.2 केओपीटी ने कोलकाता स्थित भवनों और संरचनाओं के किरायों को 7 अप्रैल, 2016 से पूर्वव्यापी प्रभाव देने का अनुरोध किया है (प्रभावी तारीख जब कोलकाता और हल्दिया स्थित केओपीटी की भूमि और भवनों के संशोधित किराये प्रभावी हुए थे)। इस संबंध में, यह बताया जाता है कि विशिष्ट किराये कोलकाता स्थित केओपीटी के भवनों और संरचनाओं के लिए मार्च 2017 के आदेश से 7 अप्रैल

2016 से प्रभावी बनाए गये थे। भवनों और संरचनाओं के किरायों में कोई निर्वारित नहीं है। इसके अतिरिक्त, मार्च 2017 के आदेश में केओपीटी के ध्यान में यह बात लाई गई थी कि केओपीटी द्वारा दायर किये जाने वाले प्रस्ताव के आधार पर केओपीटी की संरचनाओं के लिए निर्धारित किये जाने वाले संशोधित किरायों को उत्तरव्यापी प्रभाव दिया जायेगा और उसकी वैधता के डीएस और एचडीसी की स्थित केओपीटी की भूमियों के लिए किरायों के विषय में निर्धारित वैधता के साथ सह-समाप्य होगी।

9.3. तदनुसार, यह प्राधिकरण कोलकाता स्थित केओपीटी की विभिन्न संरचनाओं के लिए संशोधित किरायों को पारित आदेश के भारत के राजपत्र में अधिसूचना की तारीख से 30 दिन की समाप्ति से प्रभावी बनाता है और इसकी वैधता केडीएस और एचडीसी पर स्थित केओपीटी की भूमियों के विषय में नियत किरायों की 6 अप्रैल, 2021 तक की वैधता के साथ सह-समाप्य होगी।

टी. एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन III/4/असा./195/18]

अनुलग्नक		
कोलकाता डॉक सिस्टम स्थित केओपीटी की संरचनाओं के किराये		
(रु./100वर्ग मी./ माह)		
	संरचना का स्थान और विवरण	किराया
1	अर्मेनियन घाट भांडागार	
i	भू-तल गोदाम	25,983
ii	प्रथम तल गोदाम	18,189
2	कलकत्ता जेटी शैड नंबर 1	23,501
3	केनिंग भांडागार	
i	भू-तल गोदाम	25,983
ii	प्रथम तल गोदाम	18,189
iii	द्वितीय तल गोदाम	11,684
4	क्लाइव भांडागार	
i	भू-तल गोदाम	23,501
ii	प्रथम तल गोदाम	16450
iii	द्वितीय तल गोदाम	11,684
5	फेयरली भांडागार	
i	भू-तल गोदाम	23,501
ii	प्रथम तल गोदाम	16450
iii	द्वितीय तल गोदाम	11,684
6	केनिंग भांडागार (एनेक्स)	
i	भू-तल गोदाम	25,983
ii	प्रथम तल गोदाम	18,189
8	आयात भांडागार (8 कम्पार्टमेंट)	23,501
9	आयात भांडागार दक्षिण	23,501
10	कलकत्ता जेटी शैड नं. 4	23,501
11	कलकत्ता जेटी शैड नं. 5. (उत्तरतम खाड़ी)	23,501

12	पी -221 / 2, स्टैंड बैंक रोड	
i	भू-तल (दुकानें)	30,868
ii	भू-तल (गोदाम)	23,501
iii	भू-तल एनेक्सी	12926
iv	द्वितीय तल	19,586
v	शिखर तल	19,586
13	"ए" शैड जगन्नाथ घाट	
i	भू तल	14072
ii	पहला तल	9850
iii	शिखर तल पर दुकानें	7036
iv	भांडागार से संबद्ध विविध संरचनाएं जैसे दरबोन क्वार्टर, रसोइया आवास आदि	8443
14	जगन्नाथ घाट रोड पर आरडीएफ गोदाम	20,579
15	जगन्नाथ घाट गोदाम	21,829
16	पाथुरिया घाट भांडागार	
i	भू-तल गोदाम (कम्पार्टमेंट संख्या 1 से 5)	18346
ii	प्रथम तल गोदाम (कम्पार्टमेंट संख्या 6 से 10)	9608
iii	भू-तल पक्का गोदाम संख्या 12 से 17/2 (सीआई छत)	18346
17	नीम तल्ला स्टेशन शैड	18920
18	साहब बाज़ार गोदाम	
i	संख्या 3, 3 क, 4 और 4 क	15,766
ii	गोदाम संख्या 5	14823
19	रूठाला स्टेशन रोड	13,983
20	बिग बाज़ार भांडागार	
i	भू-तल गोदाम संख्या 1	13,419
ii	प्रथम तल गोदाम संख्या 2 और 4, दो लकड़ी की रैपों से पहुंच	9393
21	कोसिपोर प्राप्ति शैड	9912
22	अर्मेनियन घाट पर बरामदे के साथ 4 दुकान कक्ष	18049
23	औतराम घाट पर शैड	19,319
24	अन्य संरचनाएं	
i	पक्की छत वाला भवन	4228 *
ii	आरटी और एस्बेस्टोस छत वाला भवन	3223 *
iii	सीआई छत वाला भवन	2629 *
	डॉक	
25	हाइड रोड गोदाम	
i	गोदाम साथ में बरामद तथा विविध तल स्थान	10,338
ii	खुला बरामदा स्थल	5169
26 i	होबोकेन शैड (नौसेना ट्रांजिट शैड सहित)	8955
26 ii	ब्रुकलिन टीएन शैड	7762
26 iii	ब्रुकलिन टीजी शैड	8150

27	जिंजीनरापोल शैड	9186
28	किसी भी जोन में संरचनाएं/कक्ष (भीतर उल्लिखित भीतरी जोनों में कवर नहीं)	
i	पक्की छत वाला भवन	5035 *
ii	आरटी और एस्वेस्टोस छत वाला भवन	4028 *
iii	सीआई छत वाला भवन	3287 *
29	कंटापुकुर शैड	8955
30	चाय भांडागार	
i	हाइड रोड भांडागार	7960
ii	बिक्री चाय भांडागार	9023
	पहली तल - भू-तल दर का 70% दर पर	6316
	द्वितीय तल और ऊपर	4512
iii	बिक्री चाय भांडागार (एनेक्सी)	7932
iv	लाइबियन डिपो भांडागार	
क	भू तल	11,615
ख	पहला तल	8130
ग	दूसरा तल उससे ऊपर तल	6960
v	टीटी शैड	6960
	पहला तल	4449
vi	टीटी शैड विस्तार	6960
31	आयात भांडागार "ए" एनएसडी	
	भू तल	6407
	पहला तल	4997
	2 एन तल ऊपर	3661
	हावड़ा	
32	14 फोरशोर रोड, रामक्रिस्टोपोर स्थित शैड	
i	भू-तल स्थान	6667
ii	प्रथम तल स्थान	4667
33	स्टेशन शैड (उत्तर) रामक्रिस्टोपोर	7033
34	स्टेशन शैड (दक्षिण) रामक्रिस्टोपोर	7033
35	नया माल शैड रामक्रिस्टोपोर	7033
36	109 फोरशोर रोड, रामक्रिस्टोपोर स्थित संरचना	7124
37	108 फोरशोर रोड, रामक्रिस्टोपोर स्थित निसान शैड	6967
38	टिम्बर पौंड में छोटा कार्यालय भवन	3142
	बज बज	
39	बज बज गोदाम / शैड	4370
	अन्य संरचनाएं	
40i	पक्की छत वाला भवन	4228 *
ii	आरटी और एस्वेस्टोस छत वाला भवन	3223 *

iii	सीआई छत वाला भवन	2629 *
41	केओपीटी के गंगवे और पोंटून	1,28000 (पीएम एलएस)**
42	पार्टी के गंगवे और पोंटून	9 000-प्रति माह(एलएस) #
	* अंतिम दर के लिए संबंधित जोन की भूमि लागत जोड़ ली गई है।	
	**अग्र-तट अधिवास प्रभार सहित जहां पहुंच और/अथवा पीछे की भूमि केओपीटी की ही है।	
	# अग्र-तट अधिवास प्रभार सहित न्यूनतम प्रभार 27000 रु. के अधीन जहां पहुंच और/अथवा पीछे की भूमि केओपीटी की ही है।	

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS

NOTIFICATION

Mumbai, the 10th August, 2018

No. TAMP/62/2016-KOPT.—In exercise of the powers conferred under Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from Kolkata Port Trust (KOPT) for revision of Schedule of Rent for Buildings of KOPT at Kolkata, as in the Order appended hereto.

Tariff Authority for Major Ports

Case No. TAMP/62/2016 – KOPT

The Kolkata Port Trust

- - -

Applicant

QUORUM

- (i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii). Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

ORDER

(Passed on this 31st day of July 2018)

This case relates to the proposal received from Kolkata Port Trust (KOPT) for revision of Schedule of Rent for Buildings of KOPT at Kolkata.

2.1 This Authority vide its Order no. TAMP/62/2016-KOPT dated 29 March, 2017 had approved the rentals for the Land and Buildings of Kolkata Port Trust (KOPT) at Kolkata and Haldia. This Order was notified in the Gazette of India on 31 May, 2017 vide Gazette No. 224.

2.2. In the proposal of KOPT which had culminated into the Order dated 29 March 2017 as referred above, in addition to prescription of rentals for the lands, the KOPT had also, inter alia, proposed rentals for warehouses and buildings, Godowns, other structures used for commercial activities, Office/ shop rooms in the Docks, Sheds and other structures like bathrooms, garages etc., in case of Kolkata Dock System (KDS).

2.3. The Valuation of Buildings and Structures at KDS had been done by the Valuer by estimating the depreciated replacement cost method. As explained in the Valuation Report, depreciated replacement cost of the building had been estimated by the Valuer by ascertaining its current replacement cost with the same utility (prevailing Plinth Area Rates (PAR) of CPWD had been considered to arrive at Current Replacement Cost of Buildings) and deducting accrued depreciation on the current replacement cost. Thereafter, annual rent had been calculated by the Valuer at 6% of the market value of the building so determined in case of KDS.

3.1. The Land Policy Guidelines, 2014, lays down the procedure and methodology to be followed for determining the market value and lease rental of the port lands. No specific Guidelines are prescribed in Land Policy for fixation of lease rentals for the premises owned and constructed by a Port Trust. In this regard,

Ministry of Shipping (MOS) was requested vide our letter no. TAMP/8/2014-Gen dated 18 March 2014 to advise us suitably on the matter. The response of MOS was awaited at that point of time.

3.2. This Authority is statutorily mandated under Section 49(1) of the Major Port Trusts Act, 1963 to frame Scale of Rates (SOR) and conditionalities governing application of the SOR from time to time for any property belonging to or in the possession of a Port Trust. Further, Land as per Section 2(K) of the MPT Act, 1963 includes, inter alia, things attached to the earth or permanently fastened to anything attached to the earth. That being so, the methodology prescribed in the Land Policy Guidelines to determine the market value and reserve price in terms of annual lease rent for port "land" would have to be applied mutatis-mutandis for determination of market value and reserve price in terms of lease rent for "buildings" also.

3.3. With regard to fixation of rentals for the structures, it is noteworthy that this Authority vide its Order no. TAMP/32/2015-MOPT dated 27 February 2016 had fixed rentals for the various port structures of the Mormugao Port Trust (MOPT). In the said case in reference, to determine the rentals for the structures, the MOPT had stated that it had arrived at valuation of structures considering the total value of land and constructed areas adopting the five factors prescribed in the Land Policy Guidelines. The valuer engaged by MOPT had considered the total value of land and constructed areas as the base for arriving the valuation of the structures. Under the cost approach adopted at MOPT, the cost of constructing a new structure with same type of construction, same or similar specifications, design, building materials, etc. was computed. To this reinstatement cost, a suitable discount/ allowance towards the age of the structure, locality and other factors, considering a balance economic life based on the present state, strength, maintenance, was considered. The 'fair market value' of the property was arrived at after considering all the discount/ allowance/depreciation from the cost of a new construction for each of the structure. The MOPT had also conclusively clarified that the valuation of structure is not the current construction cost or replacement cost of structures, but the present value of the premises. Thus, this Authority in its Order no. TAMP/32/2015-MOPT dated 27 February 2016 had gone with the proposal of the port and has prescribed rentals for the structures of MOPT, as proposed by the Port.

3.4. When the rentals for the structures at MOPT has been fixed based on the present market value of the structure as arrived by the Valuer, in line with the stipulation contained in the Land Policy Guidelines, prescribing rentals for the various structures of KOPT at KDS and HDC based on the Depreciated Replacement Cost of improvement Method as proposed by KOPT then would not have reflected the market value of the structures. At the same time, if only the rentals for the land was revised based on its market value and the rentals for the structures was left untouched, it would have led to an anomalous position where a lessee for an open land would pay increased rentals on account of the updation of land values whereas a lessee of the structure, who enjoys value added services at the structures, as compared to a lessee of an open land, would not be subjected to any increase in his rentals. It was recognized that lease rentals for structure would have to be based not only on the value of the structure but also on the value of land on which it was erected/constructed. To overcome this anomalous position, it was felt necessary to increase the rentals for the structures at KDS also.

3.5. Accordingly, this Authority vide its Order no. TAMP/62/2016-KOPT dated 29 March 2017 had increased the rentals for the structures of KOPT at Kolkata by 40% (being the average increase in rentals for the Lands at KDS) or the increase in rentals of structures sought by KOPT, whichever is lower, on an adhoc basis, in line with the approach adopted during the last review of rentals of KOPT in the year 2011.

3.6. Simultaneously, the KOPT was advised to come up with a well analysed proposal within two months from the date of notification of the Order passed to fix rentals for the structures of KOPT at Kolkata based on the market value as stipulated in the Land Policy Guidelines of 2014. The KOPT was also requested to refer the MOPT Order as indicated earlier, to determine the market value of the structures and rentals thereof.

3.7. The KOPT was also requested to note that the revised rentals to be fixed for the structures of KOPT based on a proposal to be filed by the KOPT, shall have a prospective effect and that its validity shall be co-terminus to the validity to be prescribed in respect of the validity of the rentals to be fixed in respect of the KOPT lands at KDS and HDC.

4.1. Subsequent to passing of the above referred Order, the KOPT vide its letter dated 11 April 2017 had stated that from the position explained by the Authority about the methodology adopted for determining the rate of structures at MOPT, it appears that valuation of structures has been made by considering the value of land and replacement/reinstatement cost of constructing a new structure of same type along with necessary depreciation. KOPT has also followed the same approach. The terminology used as "depreciated replacement cost of improvement" is nothing but the replacement cost of the concerned structure after allowing depreciation for age and condition of the building. Further, the replacement cost of structures has been determined by following the unit construction cost prescribed in CPWD manual. Since the method

followed by KOPT is similar to the approach approved by this Authority in case of MOPT, the KOPT had requested not to insist on submission of fresh proposal and had requested for approval of the rates already proposed by KOPT.

4.2. In this connection, the KOPT was requested vide our letter dated 20 April 2018 to take note of the following:

- (i). The methodology followed by KOPT for valuation of its structures is given below:
 - (a). Valuation of structures has been done by estimating the depreciated replacement cost method.
 - (b). The depreciated replacement cost of the building has been estimated by ascertaining its replacement cost with the same utility and deducting accrued depreciation of the same.
 - (c). Current Replacement Cost (CRC) of the buildings have been arrived based on prevailing Plinth Area Rates (PAR) of CPWD.
 - (d). The Re-valued Value after Depreciation (RVAD) of the buildings have been derived after consideration of its depreciation.
 - (e). Value of land on which the building is situated is considered with further addition for circulation area @10% of the area of building.
 - (f). RVAD of the building is then added to this computed cost of land to arrive at the value of the structure.
- (ii). The methodology followed by Mormugao Port Trust (MOPT) for valuation of its structures is given below:
 - (a). Cost Approach is adopted for valuation of its structure. Under the cost approach, the cost of constructing a new structure with same type of construction, same or similar specifications, design, building materials, etc. is computed.
 - (b). To this cost, a suitable discount/ allowance towards the age of the structure, locality and other factors, considering a balance economic life based on the present state, strength, maintenance, is considered.
 - (c). Thus, a fair market value of the property is arrived at after considering all the discount/ allowance/ depreciation from the cost of a new construction for each of its structures.
 - (d). The valuation of structures is not the current construction cost, but the present value of the premises.
- (iii). From the above, it was seen that the basic difference between the methodology adopted by KOPT vis-à-vis the methodology followed by MOPT lies in the discounting factor, i.e. after arriving at the current replacement cost, the MOPT has considered a discount factor keeping in view the age of the structure, locality and balance economic life, thereby reflecting the market value of the structure whereas, KOPT has reduced the accumulated depreciation pertaining to the structure in reference, which may not reflect the market value of the structure.

4.3. Since the Land Policy Guidelines requires fixation of rentals based on the market value, the KOPT was requested to arrive at the market value in respect of each of the structure in Kolkata and Haldia, for fixing the rentals of the structures at Kolkata and Haldia.

5.1. In this backdrop, the KOPT vide its letter No. Lnd.464/F/RFC/XIX(ADDL)/18/912 dated 18 June, 2018 has made the following submissions:

- (i). The Methodology followed by KOPT, Methodology followed by MOPT and the Clarification issued by Ministry of Shipping vide Clarification Circular (Land Management) No. 1 of 2018 dated 14 May 2018 at sl. No.6 has been tabulated below:

Sr. No.	Methodology followed by KOPT	Methodology followed by MOPT	Clarification on Policy Guidelines Circular (Land Management) No. 1 of 2018.
1.	Valuation of structure has been done by estimating the depreciated replacement cost method.	Cost Approach was adopted for valuation of its structure.	The valuation of the structure should be done on a 'replacement basis'.
2.	The depreciated replacement cost of the building has been estimated by asserting its replacement cost with the same utility and deducting accrued depreciation of the same.	Under the Cost Approach, the cost of constructing a new structure with same type of construction, same of similar specifications, design, building materials etc. is computed.	The valuation of the structure should be done on a 'replacement' basis which is defined in Indian Accounting Standard (Ind AS 113) as Fair Value measurement on cost basis i.e. the current replacement value /cost of the asset i.e. current market value of the original assets less the depreciation for the period of usage and obsolescence.
3.	Current Replacement Cost (CRC) of the building have been arrived based on prevailing Plinth Area Rates of CPWD.	To this cost, a suitable discount / allowance towards the age of the structure, locality and other factors, considering a balance economic life based on the present state, strength, maintenance, is considered.	Moreover, in terms of Rule 310(3) of GFR2017, "Transfer of buildings and superstructures on land shall be at the present day cost minus depreciation of these structure(s) standing on the land".

4.	The Re-valued value after depreciation (RVAD) of the buildings have been determined after consideration of its depreciation.	A fair market value of the property is arrived at after considering all the discount/allowance/depreciation from the cost of a new construction for each of its structures.	
5.	Value of land on which the building is situated is considered with further addition for circulation area @ 10% of the area of building.		
6.	Re-valued value after depreciation (RVAD) of the building is then added to this computed cost of land to arrive at the value of structure.	The valuation of structures is not the current construction cost, but the present value of the premises.	

A copy of the Clarification Circular (Land Management) no. 1 of 2018 dated 14 May 2018 is furnished by KOPT.

- (ii). The discounting factors as followed by MOPT may be applicable only where numbers of structures are very limited but same discounting factors may not be applicable in KOPT because in KOPT numbers of structures are very large. For such large numbers of structures, individual valuation may not be possible at the time of preparation of SOR.
- (iii). After TAMP's communication dated 20 April 2017 to KOPT, the KOPT had consulted the matter with reputed consultant/ valuers i.e. M/s. Colliers International for revaluation of KOPT's structures as per TAMP guidelines.
- (iv). After the observation, valuers/ consultant had submitted its reports on 8 February, 2018 which stated as follows:

"In addition to this and while reconfirming our position this may be noted that we had considered the parameters of age of structure, balance economic life, locality etc while estimating market value of structure. Please be noted that we have estimated market value of the structure adding up the following value components:

- *Market value of associated land parcel of the structure.*
- *Depreciated replacement value of the structure.*

While deriving market value of the land we already considered and adjusted varies factors like time, land use, location and physical infrastructure, ownership etc. On the other side while deriving depreciated replacement value of the structure we adjusted factor like age, balance economic life etc. Hence, the estimated value reflects the market value."

The copy of the valuers/ consultant report is furnished by KOPT.

- (v). Further, the procedure adopted by KOPT is in line with the procedure mentioned in Rule 310(3) of GER-2017 and procedure suggested by Ministry of Shipping in clarification No. 6 of Clarification Circular (Land Management) No. 1 of 2018 dated 14.05.2018. The copy of GFR-2017 is furnished by KOPT.

5.2. Based on the above submission, the KOPT requested to approve the rates as already proposed by KOPT. At present, in terms of TAMP's Order dated 29 March 2017, the KOPT is recovering rent from the tenants for its structures at the reduced rate i.e. 35% lower than the proposed rate w.e.f. 7.04.2016. Therefore, the port requested to consider original proposal of KOPT regarding KOPT's structure w.e.f. 7.04.2016.

6. The rentals for the various structures at KOPT was part of the KOPT proposal of 2016 and has been taken on consultation with the relevant users/ user organisations at that point of time. Considering that the KOPT has now proposed for prescription of the same rentals as proposed by it earlier, the current proposal of KOPT is treated as an extension of the earlier proceedings and hence not again taken up on consultation separately with the users. The submissions made by various users/ user organisations have already been considered by this Authority at that relevant point of time.

7.1. As brought out earlier, the Land Policy Guidelines, 2014, lays down the procedure and methodology to be followed for determining the market value and lease rental of the port lands. No specific Guidelines were prescribed in Land Policy for fixation of lease rentals for the premises owned and constructed by a Port Trust.

7.2. In this connection, the Ministry of Shipping (MOS) vide its letter no. PD-13017/2/2014-PD.IV dated 14 May 2018 has issued Clarification Circular (Land Management) no. 1 of 2018. Vide the said Circular, the MOS has issued clarifications on some issues relating to the Land Policy Guidelines, 2014. In this regard, the issue no. 6 and clarification no. 6 issued in the Circular is reproduced below:

“Issue 6:

There are cases, where land was allotted on lease for setting up of industrial, service sector or commercial units. The units are still functioning as going concern and lease did not provide for renewal. What is the methodology to be adopted for grant of fresh lease and what are the rates which shall apply?

Clarification 6:

- (i). Value of structures shall be made by a Valuer who is mutually acceptable to both Port Trusts and the existing lessee. The Valuer has to be selected by the parties amongst the panel of 3 valuers to be proposed by Port authority within a fixed time period. Here the mutual acceptance is of the Valuer and not of the structure.*
- (ii). While the guidelines provide for EMD for a valid bid to be fixed at 10% of the latest SOR of the land being put on tender, there is no provision for EMD for the value of structures. An EMD for 10% of the value of the structures in the form of bank guarantee may also be taken from all bidders except the original lessee.*
- (iii). The valuation of the structure should be done on a ‘replacement’ basis which is defined in Indian Accounting Standard (Ind AS 113) as Fair Value measurement on cost basis, that is, the current replacement value/ cost of the asset i.e. current market value of the original asset less the depreciation for the period of usage and obsolescence.”*

7.3. It is the above referred clarification that the KOPT has referred in its letter of June 2018.

8.1. As per the above referred clarification, the valuation of the structure should be done by taking into account the current market value of the original asset less the depreciation for the period of usage and obsolescence.

8.2. In this regard, as brought out earlier, the KOPT, during the revision of rentals for the lands and buildings of KOPT at Kolkata, had proposed the rentals for the various structures at Kolkata, by ascertaining the replacement cost of the structure with the same utility and deducting accrued depreciation of the same. Further, as brought out by KOPT now, the Valuers while determining the rentals for the various structures of Kolkata have considered the parameters of age of structure, balance economic life, locality etc. while estimating market value of structure.

8.3. Based on the submissions as brought out above, it is seen that the market value for the various structures, based on which the KOPT had proposed rentals in the year 2016, is in line with the methodology prescribed for valuation of structures as per the clarification issued by the MOS in the year 2018. The methodology followed by KOPT, as now clarified by KOPT/ valuer generally follows the methodology followed by MOPT. It is based on the said market value so determined for each of the structure and subsequent adjustments that the annual rent at 6% of the market value has been calculated by the Valuer for each of the structures at Kolkata.p

8.4. The rentals as suggested by the Valuer has been recommended by the LAC and has been approved by the Board of Trustees of KOPT.

9.1. Based on the confirmation furnished by KOPT that the methodology adopted by it in fixing the rentals for the various structures at Kolkata is in line with the Clarification Circular (Land Management) no. 1 of 2018 issued by the MOS and is recommended by the LAC and has been approved by the Board of Trustees of KOPT, this Authority is inclined to approve the rentals for the various structures of KOPT at Kolkata, as proposed by KOPT earlier in its proposal of September 2016, which had culminated into the Order No. TAMP/62/2016-KOPT, dated 29 March, 2017. The revised Rent Schedule for the various structures of KOPT at Kolkata is attached as **Annex**.

9.2. The KOPT has requested for a retrospective effect to the rentals for the buildings and structures at Kolkata with effect from 7 April 2016 (being the effective date when the revised rentals for the lands and buildings of KOPT at Kolkata and Haldia had come into effect). In this regard, it is to state that specific rentals have been fixed vide Order of March 2017 for the buildings and structures of KOPT at Kolkata effective from 7 April, 2016. There has been no vacuum in the rentals for the buildings and structures. Further, it had already been brought to the notice of the KOPT in March 2017 Order that the revised rentals to be fixed for the structures of KOPT based on a proposal to be filed by the KOPT, shall have a prospective effect and its validity shall be co-terminus to the validity prescribed in respect of the rentals fixed for the KOPT lands at KDS and HDC.

9.3. Accordingly, this Authority gives effect to the revised rentals for the various structures of KOPT at Kolkata, after expiry of 30 days from the date of notification of the Order passed in the Gazette of India and its validity shall remain co-terminus with the validity of the rentals fixed in respect of the KOPT lands at KDS and HDC upto 6 April 2021.

T. S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT- III/4/Exty./195/18]

Annex

RENTALS FOR THE STRUCTURES OF KOPT AT KOLKATA DOCK SYSTEM		
(Rs./100Sq.M/ Month)		
	Location & Description of Structure	Rentals
1	ARMENIAN GHAT WAREHOUSE	
i	Ground Floor Godowns	25983
ii	First Floor Godowns	18189
2	Calcutta Jetty Shed No. 1	23501
3	CANNING WAREHOUSE	
i	Ground Floor Godowns	25983
ii	First Floor Godowns	18189
iii	Second Floor Godowns	11684
4	CLIVE WAREHOUSE	
i	Ground Floor Godowns	23501
ii	First Floor Godowns	16450
iii	Second Floor Godowns	11684
5	FAIRLIE WAREHOUSE	
i	Ground Floor Godowns	23501
ii	First Floor Godowns	16450
iii	Second Floor Godowns	11684
6	CANNING WAREHOUSE (ANNEXE)	
i	Ground Floor Godowns	25983
ii	First Floor Godowns	18189

8	Import Warehouse (8 compartments)	23501
9	Import Warehouse South.	23501
10	Calcutta Jetty Shed No. 4	23501
11	Calcutta Jetty Shed No. 5. (Northernmost Bay).	23501
12	P-221/2, STRAND BANK ROAD	
i	Ground Floor (Shops).	30868
ii	Ground Floor (Godowns).	23501
iii	Ground Floor Annexe	12926
iv	Second Floor	19586
v	Top Floor.	19586
13	"A" SHED JAGANNATH GHAT	
i	Ground Floor	14072
ii	First Floor	9850
iii	Office space on the Top Floor	7036
iv	Miscellaneous structure attached to the Warehouse such as Darwans Quarters Cook Houses etc.	8443
14	R.D.F. Godowns at Jagannath Ghat Road.	20579
15	Jagannath Ghat Godowns	21829
16	PATHURIAGHAT WAREHOUSE	
i	Ground Floor Godowns (Compartment Nos. 1 to 5)	18346
ii	First Floor Godowns (Compartment Nos. 6 to 10)	9608
iii	Ground Floor Pucca Godowns Nos. 12 to 17/2 (C.I.Roof).	18346
17	Nimtallah Station Shed.	18920
18	SAHEB BAZAR GODOWNS	
i	Nos. 3, 3A, 4 & 4A	15766
ii	Godown No. 5	14823
19	Ruthtala Station Road	13983
20	BAGHBAZAR WAREHOUSE	
i	Ground Floor Godown No. 1	13419
ii	First Floor Godown No. 2 & 4, access by two wooden ramps	9393
21	Cossipore Receiving Shed	9912
22	4 shop rooms with verandah at Armenian Ghat	18049
23	Shed at Outram Ghat	19319
24	OTHER STRUCTURES	
i	Building with pucca roof	4228*
ii	Building with R.T. and Asbestos roof	3223*
iii	Building with C.I. roof	2629*
	DOCK	
25	HIDE ROAD GODOWNS	
i	Godowns, enclosed verandah & miscellaneous closed floor space	10338
ii	Open sided verandah space	5169
26 i	Hoboken sheds (including naval transit sheds)	8955
26 ii	Brooklyn T.N. Shed	7762
26 iii	Brooklyn T.G. Shed	8150

27	Jinjinrapole Sheds	9186
28	Structures/ Rooms In any Zone (not covered within mentioned within zones)	
i	Building with Pucca Roof	5035*
ii	Building with R.T. and Asbestos roof	4028*
iii	Building with C.I. roof	3287*
29	Kantapukur Sheds	8955
30	TEA WAREHOUSES	
i	Hide Road Warehuse	7960
ii	Sale Tea Warehouse	9023
	First Floor Rate 70% of Ground Floor Rate	6316
	2nd floor and above	4512
iii	Sale Tea Warehouse (Annexe)	7932
iv	Lybian Depot Warehouse	
a	Ground Floor	11615
b	1st Floor	8130
c	2nd Floor upwards	6960
v	T.T. Sheds	
	1st Floor	4449
vi	T.T. Sheds Extension	
		6960
31	Import Warehouse "A" N.S.D.	
	Ground Floor	6407
	1st Floor	4997
	2nd Floor upwards	3661
	HOWRAH	
32	SHED AT 14 FORESHORE ROAD, RAMKRISTOPUR	
i	Ground Floor Space	6667
ii	First Floor Space	4667
33	Station Shed (North) Ramkristopur	7033
34	Station Shed (South) Ramkristopur	7033
35	New Goods Shed Ramkristopur	7033
36	Structures at 109, Foreshore Road, Ramkristopur	7124
37	Nissen Sheds at 108, Foreshore Road, Ramkristopur	6967
38	Small office Building at Timber Pond	3142
	BUDGE BUDGE	
39	Budge Budge Godown / Sheds	4370

	OTHER STRUCTURE	
40i	Building with pucca roof	4228*
ii	Building with R.T. and Asbestos roof	3223*
iii	Building with C.I. roof	2629*
41	Gangway and Pontoon of KoPT	1,28000 (pm L.S)**
42	Gangway and Pontoon of Party	9000-per month(L.S)#

* Land Cost of respective zones to be added for final rate.

**including foreshore occupation charge where Approach and/or back land belongs to KopT only.

including foreshore occupation charge subject to minimum of Rs 27000/- where Approach and/or back land belongs to KopT only.